

2026 年山东省政府专项债券（六十六期）

威海市荣成市港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目

项目收益与融资平衡专项评价报告

志诚审字[2026]第 50138 号

2026 年 9 月



目录

内容

页码

一、专项评价报告	1-10
二、会计师事务所营业执照、执业证书	1-2



**2026 年山东省政府专项债券（六十六期）
威海市荣成市港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目
项目收益与融资平衡专项评价报告**

志诚审字[2026]第 50138 号

我们接受委托，对本项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》及相关部门提供的资料，由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

一、编制基础

本次以项目可行性研究报告、单位提供其他相关资料为基础，编制该项目现金流入预测说明。

二、基本假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；

（四）预测期内预测的各项收入能够顺利执行，收入均在正常范围内变动；

（五）项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础；

（六）预测期内不会受到重大或有负债不利影响；

（七）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目基本情况

（一）项目情况简介

1、项目名称

港西北岛现代农业融合发展示范园建设项目



2、立项单位

本项目立项单位名称为荣成好运角实业有限公司。该公司成立于 2009 年 2 月 6 日，法定代表人为梁云鹏，注册资本为 14,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91371082684821028D，企业地址位于荣成市成山镇荣山路，企业的经营范围包括一般项目：园林绿化工程施工；水泥制品制造；水泥制品销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；旅游开发项目策划咨询；物业管理；树木种植经营；水果种植；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；农业专业及辅助性活动；谷物种植；谷物销售；蔬菜种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；市政设施管理；金属材料销售；金属结构制造；金属结构销售；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；土地使用权租赁；建筑装饰材料销售；轻质建筑材料制造；建筑陶瓷制品销售；橡胶制品销售；汽车零配件批发；石油制品销售（不含危险化学品）；日用木制品销售；包装服务；日用百货销售；仪器仪表销售；木材销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：水产养殖；建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

3、项目规划审批

本项目立项单位于 2025 年 11 月 18 日取得《山东省建设项目备案证明》（项目代码为：2511-371082-04-01-978749）。

4、项目规模与主要建设内容

项目位于荣成市港西镇大西村村南，建设用地面积 4,020,000.00 平方米，总建筑面积 16,000.00 平方米，建设内容为无花果种植采摘基地、农产品展销基地等配套设施。另改建现有占地面积 30,163.00 平方米的科创园，作为果干加工厂使用。

5、项目建设期限

本项目预计工期为 2026 年 3 月至 2027 年 12 月。

（二）投资估算与资金筹措方式

本项目估算总投资 46,000.00 万元，资金筹措包括项目单位自筹及发行专项债券方式。其中，项目单位自有资金 9,200.00 万元，本期拟发行专项债券 13,000.00 万元，后

续拟发行专项债券 23,800.00 万元。

表 1 项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	46,000.00	100.00%	
一、资本金	9,200.00	20.00%	
（一）自有资金	9,200.00	20.00%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	36,800.00	80.00%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	13,000.00	28.26%	
（三）后续拟发行专项债券	23,800.00	51.74%	
（四）银行融资			

四、项目预期现金流入、成本及融资平衡情况

（一）项目现金流入预测

根据可行性研究报告及项目单位提供的相关资料，该项目预期产生的现金流入主要来源于采摘体验收入、鲜果销售收入、果干销售收入、展销摊位收入、厂房租赁收入、广告收入。

1、采摘体验收入

项目区内种植无花果等应季水果，可供游客进行采摘。采摘价格按 75.00 元/人次，预计每 10 年增长 10%，年采摘人次按 33.80 万人次，运营期第 1 年参与率为 90%，每年上涨 10%至第 2 年参与率达到 100%趋于平稳。项目运营期内收入为 36,947.63 万元。

2、鲜果销售收入

运营期第 1-2 年无花果年销售 67.20 万斤，第 3-5 年无花果年销售 224.00 万斤，第 6 年及以后无花果年销售 336.00 万斤，按照预计每年销量占总产出的 70%计算，单价按照 10.00 元/斤，预计每 10 年增长 10%，项目运营期内收入为 28,400.40 万元。

3、果干销售收入

运营期第 1-2 年无花果干年销售 20.16 万斤，第 3-5 年无花果干年销售 67.20 万斤，第 6 年及以后无花果干年销售 100.80 万斤，按照预计每年销量占总产出的 30% 计算，单价按照 35.00 元/斤，预计每 10 年增长 10%，项目运营期内收入为 12,780.18 万元。

4、展销摊位收入

农产品展销基地用于展销租赁。租赁面积按 16,000.00 平方米，单价按 1,080.00 元/平方米·年，预计每 10 年增长 10%，运营期第 1 年出租率为 90%，每年上涨 10% 至第 2 年达到 100% 后趋于平稳。项目运营期内收入为 25,185.60 万元。

5、厂房租赁收入

果干加工厂占地面积 30,163.00 平方米，改建后 15% 自用，剩余 85% 对外出租，出租单价为 438.00 元/平方米·年，预计每 10 年增长 10%，运营期第 1 年出租率为 90%，每年上涨 10% 至第 2 年达到 100% 后趋于平稳。项目运营期内收入为 16,367.30 万元。

6、广告收入

项目设置路灯预计 1,000 个，平均每个路灯广告牌收入按 1,440.00 元/年考虑，预计每 10 年增长 10%，运营期第 1 年投广率为 90%，每年上涨 10% 至第 2 年达到 100% 后趋于平稳。项目运营期内收入为 2,098.80 万元。

综上所述，项目运营期内总收入合计为 121,779.91 万元。

（二）项目成本预测

项目成本费用主要包括外购原辅材料费、燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用及税金。

1、外购原辅材料费

项目外购原辅材料费按照销售收入的 1% 估算。运营期内外购原辅材料费总额为 1,217.78 万元。

2、燃料动力费

本项目燃料动力费主要包括项目运营过程中消耗的电费与水费，项目年正常用电 68.00 万千瓦时，单价 0.6022 元/千瓦时，年正常用水 324 立方米，单价 4.70 元/吨，年正常燃料动力费为 41.10 万元，运营期内燃料动力费合计为 585.68 万元。

3、工资及福利费





本项目管理人员 2 人，年均工资及福利费 7.20 万元/人；服务人员 23 人，年均工资及福利费 5.40 万元/人；后勤人员 5 人，年均工资及福利费 3.60 万元/人；年正常工资及福利费为 156.60 万元，预计每 10 年增长 10%，运营期内工资及福利费合计为 2,298.11 万元。

4、修理费

本项目修理费按照折旧费的 3%估算，运营期内修理费合计为 1,041.08 万元。

5、其他费用

本项目其他费用主要包括土地租赁费用与其他管理费用。其他管理费用按照销售收入的 1%计算，运营期内其他管理费用为 1,217.78 万元；土地租赁费为 7,733.48 万元。运营期内其他费用合计为 8,951.26 万元。

6、税金

根据国家和地方现行税法的有关规定，抵扣燃料动力费进项税后，本项目运营期内缴纳增值税 5,638.03 万元、税金及附加 5,318.31 万元、企业所得税 8,901.10 万元。

综上，运营期内总成本费用为 33,951.35 万元。

（三）应付本息情况

1、本项目本次拟发行专项债券 13,000.00 万元，假设债券期限 15 年，利率为 4.20%，在债券存续期内每半年付息一次，到期一次性偿还本金，财务费用为每年债券利息 546.00 万元。专项债券还本付息情况如下：

表 2-1 本项目本次拟发行专项债券还本付息情况（单位：万元）

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年		13,000.00		13,000.00	4.20%		
2027 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2028 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2029 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2030 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2031 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2032 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2033 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00



债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2034 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2035 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2036 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2037 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2038 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2039 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2040 年	13,000.00			13,000.00	4.20%	546.00	546.00
2041 年	13,000.00		13,000.00		4.20%	546.00	13,546.00
合计		13,000.00	13,000.00			8,190.00	21,190.00

2. 预计 2027 年上半年发行专项债券 23,800.00 万元(预计后续发行债券金额不代表后续发行承诺), 假设债券期限 15 年, 利率为 4.20%, 在债券存续期内每半年付息一次, 到期一次性偿还本金, 财务费用为每年债券利息 999.60 万元。专项债券还本付息情况如下:

表 2-2 本项目未来拟发行专项债券还本付息情况 (单位: 万元)

债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2027 年		23,800.00		23,800.00	4.20%	499.80	499.80
2028 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2029 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2030 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2031 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2032 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2033 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2034 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2035 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2036 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2037 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2038 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60



债券存续期	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2039 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2040 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2041 年	23,800.00			23,800.00	4.20%	999.60	999.60
2042 年	23,800.00		23,800.00		4.20%	499.80	24,299.80
合计		23,800.00	23,800.00			14,994.00	38,794.00

(四) 项目资金平衡测算表

表 3 项目资金平衡测算表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	121,779.91			5,659.05	6,212.05	7,803.57	7,803.57	7,803.57	8,940.37
经营活动支出	B	14,093.91			928.92	939.98	971.82	971.82	971.82	994.54
支付的各项税费	C	19,857.44			307.69	467.01	857.29	857.29	857.29	1,136.06
经营活动现金净流量	D=A-B-C	87,828.56			4,422.44	4,805.06	5,974.46	5,974.46	5,974.46	6,809.77
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E	44,954.20	17,981.68	26,972.52						
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F	-44,954.20	-17,981.68	-26,972.52						
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H	9,200.00	4,981.68	4,218.32						
专项债券	I	36,800.00	13,000.00	23,800.00						
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	23,184.00		1,045.80	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	22,816.00	17,981.68	26,972.52	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60
四、期初现金	P	37,100.10				2,876.84	6,136.30	10,565.16	14,994.02	19,422.88
期内现金变动	Q=D+G+O	65,690.36			2,876.84	3,259.46	4,428.86	4,428.86	4,428.86	5,264.17
五、期末现金	R=P+Q	65,690.36			2,876.84	6,136.30	10,565.16	14,994.02	19,422.88	24,687.05



(续) 表 3 项目资金测算平衡表 (单位: 万元)

项目/年度	公式	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一、经营活动产生的现金	—									
经营活动收入	A	8,940.37	8,940.37	8,940.37	8,940.37	9,834.41	9,834.41	9,834.41	9,834.41	2,458.61
经营活动支出	B	994.54	994.54	994.54	994.54	1,020.43	1,020.43	1,020.43	1,020.43	255.13
支付的各项税费	C	1,590.04	1,693.75	1,693.75	1,693.75	2,054.56	2,054.56	2,054.56	2,054.56	485.28
经营活动现金净流量	D=A-B-C	6,355.79	6,252.08	6,252.08	6,252.08	6,759.42	6,759.42	6,759.42	6,759.42	1,718.20
二、投资活动产生的现金	—									
建设成本支出	E									
流动资金支出	F									
投资活动现金净流量	G=E-F									
三、融资活动产生的现金	—									
资本金 (自有资金)	H									
专项债券	I									
银行借款	J									
偿还债券本金	K									
偿还银行借款本金	L									
支付债券利息	M	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	1,545.60	499.80
支付银行借款利息	N									
融资活动现金净流量	O=H+I+J-K-L-M-N	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-1,545.60	-499.80
四、期初现金	P	24,687.05	29,497.24	34,203.72	38,910.20	43,616.68	48,830.50	54,044.32	59,258.14	64,471.96
期内现金变动	Q=D+G+O	4,810.19	4,706.48	4,706.48	4,706.48	5,213.82	5,213.82	5,213.82	5,213.82	1,218.40
五、期末现金	R=P+Q	29,497.24	34,203.72	38,910.20	43,616.68	48,830.50	54,044.32	59,258.14	64,471.96	65,690.36

(五) 本息覆盖倍数

表 4 现金流覆盖情况表 (单位: 万元)

融资方式	借贷本息支付			项目净现金流入
	本金	利息	本息合计	
本次拟发行债券	13,000.00	8,190.00	21,190.00	87,828.56
已发行债券				
后续拟发行债券	23,800.00	14,994.00	38,794.00	
银行贷款				
融资合计	36,800.00	23,184.00	59,984.00	
覆盖倍数				1.46

本项目可用于资金平衡的息前净现金流为 87,828.56 万元, 融资本息合计 59,984.00 万元, 项目净现金流覆盖融资本息的覆盖倍数为 1.46。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求, 并根据上述对项目的分析评价, 本项目可以通过发行专项债券方式进行融资以满足资金筹措需求。根据对本项目收益与融资平衡情况的分析, 我们未注意到本期专项债券在存续期间内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。



山东志诚会计师事务所有限公司

中国注册会计师:

李翠娟



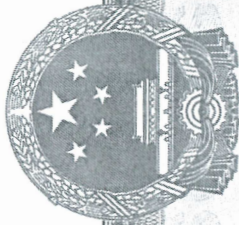
中国注册会计师:

唐艳霞



山东·荣成

二〇二六年九月十七日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
913710821668648885

扫描市场主体身份码了解登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东志诚会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

孙晓东

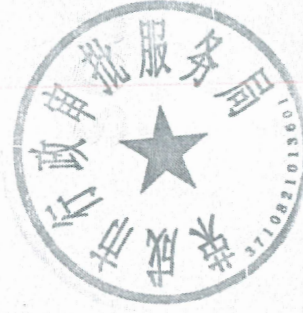
经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰零捌万元整

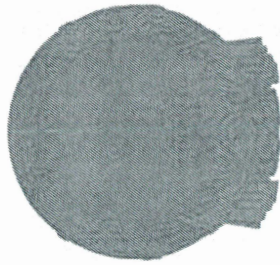
成立日期 1999 年 12 月 14 日

住所 山东省威海市荣成市农信东路59号



登记机关

2023 年 11 月 30 日



会计师事务所 执业证书



名称：山东志诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：孙晓东

主任会计师：孙晓东

经营场所：山东省威海市荣成市农信东路59号

组织形式：有限责任

执业证书编号：371000003

批准执业文号：鲁财会协字[1999]101号

批准执业日期：1999年11月16日

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：山东省财政厅

2023年 12月 6日

中华人民共和国财政部制

